

**“Глобал Солар” ЕООД, гр. София,
като акционер, притежаващ пряко и чрез свързано лице
общо 1 750 000 броя акции или 70.00 на сто от гласовете в Общото
събрание
на “Варвара термал вилидж” АДСИЦ, гр. София
отправя**

**ТЪРГОВО ПРЕДЛОЖЕНИЕ
за закупуване акциите на останалите акционери
на “Варвара термал вилидж” АДСИЦ, гр. София**

| | |
|----------------------------------|--|
| Присвоен номер по ISIN: | BG 1100007209 |
| Вид на акциите: | Обикновени, безналични, свободно прехвърляеми |
| Номинална стойност: | 1 (един) лев |
| Предлагана цена на акция: | 1.48 (един лев и четиридесет и осем стотинки) лева |

**Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността
съдържащите се в търговото предложение данни**

**Датата на регистрация на настоящото търгово предложение
в Комисията за финансов надзор е
31.12.2021 година**

СЪДЪРЖАНИЕ:

| | |
|--|----|
| I. ДАННИ ЗА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ..... | 4 |
| II. ДАННИ ЗА УПЪЛНОМОЩЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК | 4 |
| III. ДАННИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО – ОБЕКТ НА ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ..... | 5 |
| IV. УЧАСТИЕ НА ТЪРГОВИЯ ПРЕДЛОЖИТЕЛ В ГЛАСОВЕТЕ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО – ОБЕКТ НА ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ | 5 |
| V. ПРЕДЛАГАНА ЦЕНА НА АКЦИЯ..... | 7 |
| VI. ОБЕЗЩЕТИЕ ЗА ПРАВАТА НА АКЦИОНЕРИТЕ, КОИТО МОГАТ ДА БЪДАТ ОГРАНИЧЕНИ СЪГЛАСНО ЧЛ. 151А, АЛ. 4 ОТ ЗППЦ, ВКЛЮЧИТЕЛНО РЕДА И НАЧИНА ЗА ИЗПЛАЩАНЕТО МУ И МЕТОДИТЕ ЗА НЕГОВОТО ОПРЕДЕЛЯНЕ | 7 |
| РАЗЯСНЕНИЕ НА ИЗВЪРШЕНАТА ОЦЕНКА НА АКЦИИТЕ | 11 |
| ИЗБОР НА МЕТОДИ ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА | 16 |
| СПРАВЕДЛИВАТА СТОЙНОСТ НА АКЦИИТЕ | 16 |
| VII. СРОК ЗА ПРИЕМАНЕ НА ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ. УДЪЛЖАВАНЕ НА СРОКА. | 26 |
| VIII. УСЛОВИЯ ЗА ФИНАНСИРАНЕ НА ПРИДОБИВАНЕТО НА АКЦИИТЕ..... | 26 |
| IX. НАМЕРЕНИЯ НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ ЗА БЪДЕЩАТА ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО – ОБЕКТ НА ТЪРГОВО ПРЕДЛОЖЕНИЕ, И НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ - ЮРИДИЧЕСКО ЛИЦЕ, ДОКОЛКОТО Е ЗАСЕГНАТ ОТ ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ, ЗА ПЕРИОД ОТ ТРИ ГОДИНИ СЛЕД СКЛЮЧВАНЕТО НА СДЕЛКАТА..... | 27 |
| X. РЕД ЗА ПРИЕМАНЕ НА ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ И НАЧИН ЗА ЗАПЛАЩАНЕ НА ЦЕНАТА | 32 |
| XI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИЛОЖИМИЯ РЕД, В СЛУЧАЙ ЧЕ ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ БЪДЕ ОТТЕГЛЕНО ОТ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ | 35 |
| XII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВЪЗМОЖНОСТТА ПРИЕМАНЕТО НА ПРЕДЛОЖЕНИЕТО ДА БЪДЕ ОТТЕГЛЕНО ОТ ПРИЕЛИЯ ГО АКЦИОНЕР СЪГЛАСНО ЧЛ. 156, АЛ. 1 ЗППЦ | 36 |
| XIII. МЯСТО, КЪДЕТО ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ ЗА ПОСЛЕДНИТЕ ТРИ ГОДИНИ СА ДОСТЪПНИ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО – ОБЕКТ НА ТЪРГОВО ПРЕДЛОЖЕНИЕ И КЪДЕТО МОЖЕ ДА СЕ ПОЛУЧИ ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ И НЕГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ | 36 |
| XIV. ОБЩА СУМА НА РАЗХОДИТЕ НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ ПО ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА ПРЕДЛОЖЕНИЕТО, ИЗВЪН СРЕДСТВАТА ЗА ЗАКУПУВАНЕ НА АКЦИИТЕ..... | 37 |
| XV. ЦЕНТРАЛЕН ЕЖЕДНЕВНИК ИЛИ ИНТЕРНЕТ СТРАНИЦА НА ИНФОРМАЦИОННА АГЕНЦИЯ ИЛИ ДРУГА МЕДИЯ, КОЯТО МОЖЕ ДА ОСИГУРИ ЕФЕКТИВНОТО РАЗПРОСТРАНЕНИЕ НА РЕГУЛИРАНАТА ИНФОРМАЦИЯ ДО ОБЩЕСТВЕННОСТТА ВЪВ ВСИЧКИ ДЪРЖАВИ ЧЛЕНКИ, В КОИТО ПРЕДЛОЖИТЕЛЯТ ЩЕ ПУБЛИКУВА ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ И РЕЗУЛТАТА ОТ ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ..... | 37 |
| XVI. ПРИЛОЖИМО ПРАВО ОТНОСНО ДОГОВОРИТЕ МЕЖДУ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ И АКЦИОНЕРИТЕ ПРИ ПРИЕМАНЕ НА ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ И КОМПЕТЕНТНИЯ СЪД | 37 |

| | |
|---|-----------|
| XVII. ДРУГИ ОБСТОЯТЕЛСТВА ИЛИ ДОКУМЕНТИ, КОИТО ПО ПРЕЦЕНКА НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ ИМАТ ЗНАЧЕНИЕ ЗА ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ | 37 |
| XVIII. ОТГОВОРНОСТ НА КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР | 37 |
| XIX. СОЛИДАРНА ОТГОВОРНОСТ..... | 37 |
| XX. ПРИЛОЖЕНИЯ | 37 |

I. Данни за предложителя

1.1. На основание чл. 149, ал. 1, т. 1 и ал. 6 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), търговият предложител “Глобал Солар” ЕООД отправя настоящото търгово предложение за закупуване акциите на останалите акционери в “Варвара термал вилидж” АДСИЦ.

Търговият предложител притежава **пряко 1 000 000** броя обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми акции, с право на глас, дивидент, ликвидационен глас, ISIN код BG1100007209, представляващи **40.00 %** и **чрез свързаното лице**, съгласно чл. 148з ЗППЦК, “НТП Консултинг“ ЕООД, **750 000** броя акции от същия клас, представляващи **30.00 %** от капитала и от гласовете в Общото събрание на “Варвара термал вилидж” АДСИЦ или общо **1 750 000** броя акции, представляващи **70.00 %** от капитала и от гласовете в Общото събрание на “Варвара термал вилидж” АДСИЦ.

Търговият предложител не е осъществявал предишно търгово предлагане, тъй като до този момент не са били налице предпоставките за това.

1.2. “Глобал Солар” ЕООД е еднолично дружество с ограничена отговорност със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Г.С. Раковски“ № 96, ет. 1 и с предмет на дейност: производство и продажба на електрическа енергия от възобновяеми енергийни източници; внос и износ; строителна дейност; консултантска дейност; вътрешен и международен транспорт; търговско посредничество и представителство на български и чуждестранни физически и юридически лица, както и всякакви други дейности, незабранени от закона, тел.: + 359 (888) 44 66 55, e-mail: papalezov@me.com, електронна страница в интернет (web-site): няма.

“Глобал Солар” ЕООД е вписано в Търговския регистър с ЕИК 201633548.

Изменения в наименованието на предложителя не са извършвани.

1.3. “Глобал Солар” ЕООД се управлява и представлява от Управителя Стефан Пламенов Папалезов, с бизнес адрес: гр. София, ул. “Оборище” № 5;

1.4. Лицата, които притежават повече от 5 на сто от гласовете в общото събрание на предложителя: Стефан Пламенов Папалезов е едноличен собственик на капитала на „Глобал Солар“ ЕООД и притежава 100 % от гласовете в общото събрание на предложителя.

На са налице споразумения за упражняване на правото на глас в общото събрание на предложителя.

II. Данни за упълномощения инвестиционен посредник

Упълномощен инвестиционен посредник е “Карол” АД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 831445091, със седалище и адрес на управление: : гр. София, район „Възраждане“, бул. „Христо Ботев“ № 57, лицензирано с Решение № 117-ИП от 18.06.1997 г. на Комисията по ценни книжа и фондови борси, Решение № 332-ИП от 18.08.2000 г. на Държавната комисия по ценни книжа и Решение № 189-ИП/15.03.2006 г. на Комисията за финансов надзор, телефон: (02) 400 8 251, e-mail: rabadzhiyski@karoll.bg, web-site: www.karollbroker.bg.

III. Данни за дружеството – обект на търговото предложение

“**Варвара термал вилидж**” АДСИЦ, вписано в ТРРЮЛНЦ, с ЕИК 206141426, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. “Оборище” № 5; тел.: + 359 446655, e-mail: office@varvaravillage.com, web-site: www.vararavillage.com.

Регистриран капитал: 2 500 000 лева, разпределен на 2 500 000 броя обикновени безналични акции с право на глас, с номинална стойност от 1 лев всяка.

Предмет на дейност: инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Дружеството е публично, по смисъла на ЗППЦК и има едностепенна система на управление – Съвет на директорите в състав: Кирил Иванов Асенов – *Изпълнителен директор*, Марио Василев Димитров – *Председател на Съвета на директорите*, Катерина Любомирова Ключ – *Зам. председател на Съвета на директорите*.

IV. Участие на търговия предложител в гласовете на Общото събрание на дружеството – обект на търговото предложение

4.1. Търговият предложител “Глобал Солар” ЕООД притежава **пряко 1 000 000** броя обикновени, безналични, свободнопрехвърляеми акции с право на глас, представляващи **40.00 %** от гласовете в общото събрание на “Варвара термал вилидж” АДСИЦ. Всяка обикновена безналична акция дава на предложителя право на глас, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност.

| Дружество | Дата на придобиване: | Брой придобити акции: | % от участие в капитала, % правата на глас |
|---------------------|----------------------|-----------------------|---|
| “Глобал Солар” ЕООД | 17.12.2021 г. | 1 000 000 | 40.00 % |
| | Общо: | 1 000 000 | 40.00 % |

Управителят на “Глобал Солар” ЕООД *Стефан Пламенов Папалезов* не притежава пряко акции от капитала на “Варвара термал вилидж” АДСИЦ. Стефан Папалезов притежава непряко акции с право на глас в капитала на „Варвара термал вилидж” АДСИЦ, чрез неговото мажоритарно участие в търговия предложител, който е свързано с него лице по смисъла на чл. 148з и във връзка с параграф 1, т. 44, б. „а“ от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

4.2. Търговият предложител “Глобал Солар” ЕООД притежава акции от капитала на “Варвара термал вилидж” АДСИЦ, чрез свързаното с него лице “НТП Консултинг” ЕООД. Дружествата са свързани, по смисъла на чл. 148з ЗППЦК по следния начин: лица, контролирани от друго лице по смисъла на § 1, т. 44 от допълнителните разпоредби, се смятат за свързани лица с това лице и помежду си. „Глобал Солар“ ЕООД и „НТП Консултинг“ ЕООД са контролирани от едно и също лице – *Стефан Пламенов Папалезов* е едноличен собственик на капитала на “Глобал Солар” ЕООД и на капитала на „НТП Консултинг“ ЕООД. Дружествата са сключили и споразумение за съвместни действия във връзка с настоящото търгово предложение. „Глобал Солар“ ЕООД е сключил споразумение за упражняване на обща политика във връзка с правото за отправяне на търгово предложение със свързаниято с него по смисъла на чл. 148з от ЗППЦК лице „НТП

Консултинг“ ЕООД. Съгласно споразумението, „НТП Консултинг“ ЕООД се съгласява да действат съвместно с Търговия предложител във връзка с отправянето на търгово предложение по чл. 149, ал. 1 и ал. 6 от ЗППЦК.

“Глобал Солар” ЕООД притежава чрез свързаното с него “НТП Консултинг” ЕООД **750 000** броя обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми акции, представляващи **30.00 %** от гласовете в общото събрание на “Варвара термал вилидж” АДСИЦ. Всяка обикновена безналична акция дава на предложителя право на глас, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност.

| Дружество | Дата на придобиване: | Брой придобити акции: | Цена за акция (лв.) | % от участие в капитала, % правата на глас (“Варвара термал вилидж” АДСИЦ с капитал 1 500 000 лв.) | % от участие в капитала, % правата на глас (“Варвара термал вилидж” АДСИЦ след увеличението на капитала на 2 500 000 лв.) |
|-----------------------|----------------------|-----------------------|---------------------|--|---|
| “НТП Консултинг” ЕООД | 12.03.2021 | 327 500 | 1.000 | 21.83 | 13.10 |
| | 17.05.2021 | 75 000 | 1.055 | 5.00 | 3.00 |
| | 21.05.2021 | 75 000 | 1.0554 | 5.00 | 3.00 |
| | 27.05.2021 | 272 500 | 1.000 | 18.17 | 10.90 |
| Общо: | | 750 000 | | 50.00% | 30.00% |

4.3. Данни за свързаното с предложителя лице.

“НТП Консултинг” ЕООД е еднолично дружество с ограничена отговорност със седалище и адрес на управление: гр. София, район Оборище, ул. “Оборище” 5 и с предмет на дейност: консултански услуги, вътрешно и външнотърговска дейност, посредническа дейност, подпомагане и управление на местни и чуждестранни инвестиции, както и всяка друга търговска дейност, незабранена от законите за Република България, за която не се изисква предварително разрешение /лицензия/ от държавен орган; тел.: + 359 (888) 446655, e-mail: papalezov@me.com, електронна страница в интернет (web-site): няма.

“НТП Консултинг” ЕООД е вписано в ТРРЮЛНЦ с ЕИК 201886398.

Изменения в наименованието на дружеството не са извършвани.

“НТП Консултинг” ЕООД се управлява и представлява от Управителя Стефан Пламенов Папалезов, с бизнес адрес: гр. София, ул. “Оборище” № 5.

Лицата, които притежават повече от 5 на сто от гласовете в общото събрание на “НТП Консултинг” ЕООД: Стефан Пламенов Папалезов е едноличен собственик на капитала на „НТП Консултинг“ ЕООД и притежава 100 % от гласовете в общото събрание на предложителя.

На са налице споразумения за упражняване на правото на глас в общото събрание на „НТП Консултинг“ ЕООД.

5. Търговият предложител “Глобал Солар” ЕООД не притежава и иска да придобие 750 000 обикновени, безналични, свободнопрехвърляеми акции, от един клас, с номинална стойност от 1 лев, представляващи 30.00 % от капитала и от гласовете в Общото събрание на “Варвара термал вилидж” АДСИЦ, ISIN код BG1100007209.

V. Предлагана цена на акция

В интерес на малцинствените акционери – адресати на търговото предложение, предлаганата цена за една акция на “Варвара термал вилидж” АДСИЦ по настоящото търгово предложение е определена на **1.48 (един лев и четиридесет и осем стотинки) лева.**

Изчислената справедлива цена за една акция на “Варвара термал вилидж” АДСИЦ по настоящото търгово предложение е **1.48 (един лев и четиридесет и осем стотинки) лева.**

VI. Обезщетение за правата на акционерите, които могат да бъдат ограничени съгласно чл. 151а, ал. 4 от ЗППЦК, включително реда и начина за изплащането му и методите за неговото определяне

Не са налице хипотезите по чл. 151а, ал. 1 и 2 от ЗППЦК, правата на акционерите не са и няма да бъдат ограничавани и в тази връзка не се дължи обезщетение от търговия предложител.

ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛАГАНАТА ЦЕНА ЗА АКЦИИТЕ НА „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ

РЕЗЮМЕ НА ДАННИТЕ ОТ ОЦЕНКАТА

Цената, предложена от търговия предложител е в размер на 1.48 лева.

Изчислената справедлива цена на акциите е в размер на 1.48 лева.

Стойност на акциите, изчислена съгласно всеки от използваните оценъчни методи и теглото на всеки метод при определяне на справедливата цена:

| <i>Използван метод</i> | <i>Стойност на една акция, лв.</i> | <i>Тегло на използвания метод, %</i> | <i>Претеглена стойност на една акция, лв.</i> |
|--|------------------------------------|--------------------------------------|---|
| Метод на среднопретеглената пазарна цена | 1.385 лв. | 20% | 0.277 лв. |
| Метод на нетната стойност на активите | 1.505 лв. | 80% | 1.204 лв. |
| Справедлива цена | | | 1.48 лв. |

Източник: „Консултантска къща Амрита“ ООД - изчисления

Съгласно чл. 150, ал. 7 ЗППЦК, цената, съответно разменната стойност на търговото предложение по чл. 149, ал. 1 и 6 ЗППЦК, не може да бъде по-ниска от най-високата стойност между:

- справедливата цена на акцията, посочена в обосновката по ал. 6 на чл.150 ЗППЦК;
- средната претеглена пазарна цена на акциите за последните 6 месеца преди регистрацията на предложението, съответно преди датата, на която най-късно е трябвало да бъде изпълнено задължението по чл. 149, ал. 1 или 6 ЗППЦК, ако търговото предложение не е регистрирано до тази дата и тази цена е по-висока от средната претеглена пазарна цена на акциите за последните 6 месеца преди регистрацията на предложението;
- най-високата цена за една акция, заплатена от предложителя, от свързаните с него лица или от лицата по чл. 149, ал. 2 ЗППЦК през последните 6 месеца преди регистрацията на предложението, съответно преди датата, на която най-късно е трябвало да бъде изпълнено задължението по чл. 149, ал. 1 или 6 ЗППЦК, ако търговото предложение не е регистрирано до тази дата и тази цена е по-висока от най-високата цена за една акция, заплатена от същите лица през последните 6 месеца преди регистрацията на предложението; в случаите, когато цената на акциите не може да бъде определена съгласно предходното изречение, тя се определя като по-високата между последната емисионна стойност и последната цена, платена от търговия предложител.

Съгласно ал. 9 на чл. 150 ЗППЦК За изчисляване на най-високата цена за една акция, заплатена от предложителя, от свързаните с него лица или от лицата по чл. 149, ал. 2 ЗППЦК, в случай на придобити акции при увеличаване на капитала към емисионната стойност на една нова акция се прибавя най-високата платена от предложителя, от свързаните с него лица или от лицата по чл. 149, ал. 2 ЗППЦК цена на права за участие в увеличаване на капитала, ако такива права са закупени от предложителя, от свързаните с него лица или от лицата по чл. 149, ал. 2 за участие в увеличаването на капитала.

Предлаганата цена е по-висока от най-високата цена за една акция, заплатена от предложителя и свързаното с него лице през последните 6 месеца преди регистрацията на предложението.

1. Справедлива стойност на акциите

Акциите на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ не отговарят на изискванията на § 1 от Наредба № 41 и не могат да бъдат определени като „активно търгувани“.

Съгласно чл. 5, ал. 3 от Наредба № 41 за изискванията към съдържанието на обосновката на цената на акциите на публично дружество, ако акциите на дружеството не се търгуват активно през последните шест месеца преди датата на обосновката, справедливата цена на акциите се определя като средна претеглена величина от стойностите на акциите, получени съгласно методи от поне две от следните групи:

1. метод на дисконтираните парични потоци;
2. метод на нетната стойност на активите, и
3. методи, използващи пазарните множители на сходни дружества или на сключени сделки по придобиване на сходни дружества или на големи пакети акции от сходни дружества, включително и по търгови предложения.

В случая са приложени метод на нетната стойност на активите и метод на пазарните множители. Метод на дисконтираните парични потоци не е приложим, защото дружеството не генерира приходи и печалба от създаването си.

Тъй като „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ не е генерирало печалби през последните три години, е изведена и ликвидационна стойност на акциите, като тя е по-ниска от определената справедлива стойност.

Изчислената справедлива цена на акциите, след увеличението на капитала, вписано в ТРРЮЛНЦ на 15.12.2021 г., е в размер на 1.48 лева.

| <i>Използван метод</i> | <i>Стойност на една акция, лв.</i> | <i>Тегло на използвания метод, %</i> | <i>Претеглена стойност на една акция, лв.</i> |
|--|------------------------------------|--------------------------------------|---|
| Метод на среднопретеглената пазарна цена | 1.385 лв. | 20% | 0.277 лв. |
| Метод на нетната стойност на активите | 1.505 лв. | 80% | 1.204 лв. |
| Справедлива цена | | | 1.48 лв. |

Източник: „Консултантска къща Амрита“ ООД - изчисления

2. Стойност на акциите съгласно използваните оценъчни методи

| | |
|---|-------------------|
| Стойност на акция, съгласно чл. 5, ал. 3 от Наредба № 41 | 1,48 лв. |
| Най-високата цена за една акция, заплатена от предложителя, от свързаните с него лица през последните 6 месеца преди регистрацията на предложението | 1,0165 лв. |
| Ликвидационна стойност | 1,22 лв. |
| Справедлива цена, съгласно чл. 150, ал. 7 ЗПЦК | 1,48 лв. |
| Предложена от предложителя цена | 1,48 лв. |

Източник: „БФБ“ АД, „Консултантска къща Амрита“ ООД

3. Средната претеглена пазарна цена на акциите за последните 6 месеца преди регистрацията на предложението

Акциите на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ, ISIN BG1100007209, се търгуват на БФБ – до 20.12.2021 г. на Основен пазар, Сегмент дружества със специална инвестиционна цел, с присвоен борсов код VTVV, а от 21.12.2021 г. на Алтернативен пазар, Сегмент дружества със специална инвестиционна цел.

Дружеството не отговаря на изискванията на § 1 от допълнителните разпоредби на Наредба № 41 и акциите на дружеството не могат да бъдат дефинирани като активно търгуеми "Акции, търгувани активно" са акции, които отговарят едновременно на следните две условия:

1. за предходните шест месеца преди датата на обосновката:

аа) имат минимален среднодневен обем на търговия в размер най-малко 0,01 % от общия брой акции на дружеството от мястото за търговия с изтъргуван най-голям обем акции за периода, или

бб) формират не по-малко от 1 % от общия оборот на всички акции, търгувани на мястото за търговия с изтъргуван най-голям обем акции за периода;

2. за предходните шест месеца преди датата на обосновката на мястото за търговия изтъргуван най-голям обем акции за периода:

аа) сделки с акции на дружеството са сключвани през не по-малко от половината от всички търговски сесии, включени в периода, като през последните три месеца преди датата на обосновката има сделки в поне тридесет търговски сесии, или

бб) броят на сделките в рамките на една търговска сесия в не по-малко от тридесет търговски сесии, включени в шестмесечния период, които не е задължително да са последователни, е не по-малко от пет.

Акции на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ не са търгувани на БФБ и дружеството не покрива нито един от посочените критерии.

Акциите на дружеството не могат да бъдат дефинирани, като активно търгувани и следователно справедливата цена на акциите ще бъде определена като средна претеглена величина от стойностите на акциите, получени съгласно методи от поне две от следните групи: метод на дисконтираните парични потоци; метод на нетната стойност на активите; методи, използващи пазарните множители на сходни дружества или на сключени сделки по придобиване на сходни дружества или на големи пакети акции от сходни дружества, включително и по търгови предложения.

4. Балансова стойност на неоперативните активи към датата на последния публикуван финансов отчет

Към датата на тази обосновка, „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ няма неоперативни активи.

5. Отговорност на Комисията за финансов надзор

Комисията за финансов надзор не е одобрила, нито е отказала одобрение на справедливата цена на акциите и не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в обосновката данни.

6. Дата на обосновката и срок на валидност

Обосновката е изготвена към 30.12.2021 г. и е със срок на валидност до крайния срок за приемане на предложението.

7. Друга съществена информация за цените на акциите

През последните 12 месеца преди датата на настоящата обосновката на цената на акциите на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ не е била изготвяна и публично оповестявана оценка на дружеството от независим оценител. Не е налична друга съществена информация за цените на акциите.

РАЗЯСНЕНИЕ НА ИЗВЪРШЕНАТА ОЦЕНКА НА АКЦИИТЕ

1. Основна информация за „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ

„Варвара термал вилидж“ АДСИЦ, ЕИК 206141426, ИКПС (LEI код) 98450094A5F97B842F57, е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, създадено по българското законодателство, със седалище и адрес на управление: България, гр. София, ул. „Оборище“ № 5. Основната дейност на Дружеството е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

„Варвара термал вилидж“ АДСИЦ притежава 149,014 дка земеделски поземлени имоти в землището на с.Елешница, общ. Разлог (към 30 септември 2021 г., 148 дка). Дружеството възнамерява да урегулира придобитите имоти и да промени предназначението им в земи за строителство, с цел изграждане на вилни сгради (със спортно - развлекателен комплекс, СПА и релакс зона към тях).

"Варвара термал вилидж" АДСИЦ получи лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел с Решение № 213 - ДСИЦ от 15.04.2021 г. на Комисията за финансов надзор. С решение № 353-ПД от 1 юни 2021 г. на КФН, "Варвара термал вилидж" АДСИЦ е вписано в регистъра на публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа, воден от КФН. От 10 юни 2021 г. акциите на Дружеството се търгуват на Българска фондова борса.

2. Обща стойност на активите и пасивите

Общата стойност на активите, съгласно последния публикуван междинен финансов отчет на дружеството към 30.09.2021 г., е в размер на 1571 хил. лв., а общата стойност на пасивите е 114 хил. лв.

Общата стойност на активите към 31.12.2020 г., съгласно последния публикуван годишен одитиран финансов отчет на "Варвара термал вилидж" АДСИЦ, е в размер на 786 хил. лв. Общата стойност на пасивите към същата дата е 311 хил. лв.

3. Пазари

"Варвара термал вилидж" АДСИЦ развива дейност на пазара на недвижими имоти.

"Варвара термал вилидж" АДСИЦ може да придобива активи без ограничения във вида, типа, разположението и стойността на недвижимите имоти, при спазване на приложимите разпоредби на българското законодателство и устава.

Съгласно предвиденото в устава, „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ може да придобива недвижими имоти на територията на всяка друга държава членка. Въпреки това, към настоящия момент и в този начален етап от съществуването си, „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ възнамерява да позиционира дейността си изключително и само на българския пазар.

В началния етап от съществуването си „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ се насочи към придобиването на поземлени имоти - основно земеделски земи. По данни на НСИ, цената на земеделската земя и нивата на рентите са се увеличили повече от два пъти за последните 10 години. Пазарът на земя продължава да бъде атрактивен, както за инвеститори, така и за земеделски стопани.

4. Силни и слаби страни

„Варвара термал вилидж“ АДСИЦ е скороучредено и тепърва му предстои да започне осъществяването на своята дейност. Въпреки, че вече е придобило недвижими имоти, до момента то не е оперирало на българския пазар на недвижими имоти и не е познато на участниците на него. Поради тези причини е възможно дружеството да не успее да избере качествени имоти в които да инвестира, да инвестира в такива със скрити недостатъци, да не успее да управлява инвестициите си достатъчно ефективно, или по някакви други причини стойността на имотите или дохода, който генерират, да е под очакванията. Портфейла на дружеството от недвижими имоти не е диверсифициран към настоящия момент.

Основните предимства на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ са публичния му статут, законовото изискване за разпределение на минимум 90% от печалбата като дивидент, както и надзора на КФН, които създават условия за прозрачност, надеждност и възвръщаемост на инвестициите, което привлича инвеститори към дружествата със специална инвестиционна цел и оказва положително влияние върху дейността.

5. Финансови коефициенти на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ

| Финансов коефициент | към 30.09.2021 | 31.12.2020 |
|---|----------------|-------------|
| коефициенти на рентабилност | | |
| възвръщаемост на собствения капитал (ROE) | -1,2% | -0,6% |
| възвръщаемост на общо активи (ROA) | -1,1% | -0,6% |
| маржин преди данъци | -11,3% | |
| нетен маржин | -11,3% | |
| паричен поток от оперативна дейност/пасиви | -14,9% | -150,0% |
| коефициенти за активи и ликвидност | | |
| коефициент на бърза ликвидност (Quick Ratio) | 54% | 2250% |
| коефициент на текуща ликвидност (Current Ratio) | 169% | 2250% |
| обращаемост на активите | 0% | 0% |
| обращаемост на вземанията | неприложимо | неприложимо |
| коефициенти за една акция | | |

| | | |
|---|-------------------------------------|--------------------|
| собствен капитал за една акция (BVPS) | 0,97 лв. | - |
| нетна печалба за една акция (EPS) | -0,01 лв. | - |
| продажби за една акция | 0,00 лв. | - |
| | | |
| коэффициенти за дивидент | неприложими | неприложими |
| коэффициенти на развитие | - | -- |
| темп на активи | - | |
| темп на продажби | - | - |
| темп на нетна печалба за една акция | - | - |
| | | |
| коэффициенти за ливъридж | | |
| съотношение общо активи/собствен капитал | 1,08 | 1,00 |
| съотношение дългосрочен дълг/собствен капитал | 0,00 | 0,00 |
| съотношение заемен/собствен капитал | 0,00 | 0,00 |
| | | |
| пазарни коэффициенти | няма данни за пазарни сделки | |
| пазарна цена/нетна печалба (P/E) | - | - |
| пазарна цена/смет. стойност собствен капитал (P/B) | - | - |
| пазарна цена/продажби (P/S) | - | - |
| | | |

Дружеството не извършва търговска дейност и не изплаща дивидент. В момента дружеството инвестира в недвижими имоти и генерира единствено минимални загуби от дейността. Поради тази причина голяма част от финансовите коэффициенти са неприложими или не разкриват съществена информация за състоянието на предприятието.

6. Характеристика на оценяваното дружество в исторически план

"Варвара термал вилидж" АДСИЦ е учредено на Учредително събрание проведено на 9 юни 2020 г. и е вписано в Търговския регистър на 24 юни 2020 г. Дружеството има седалище и адрес на управление в гр. София, ул. "Оборище" № 5, електронен адрес: office@varvaravillage.com и електронна страница: www.varvaravillage.com

"Варвара термал вилидж" АДСИЦ е учредено за неопределен срок. Наименованието на дружеството не е променяно.

От учредяването си до момента "Варвара термал вилидж" АДСИЦ:

- не е било преобразувано и не е било обект на консолидация;
- няма дъщерни дружества;
- е променило седалището и адреса си на управление от гр. Нови Искър, ул. „Димитър Иванов“ № 10 на гр. София, ул. „Оборище“ № 5. Решението е взето от извънредното общо събрание на акционерите от 10.03.2020 г. Промяната е вписана в Търговския регистър на 17 март 2021 г.
- не е осъществявало прехвърляне или залог на предприятието;
- придобило е активи (земяделски земи);

- извършена е промяна в предмета на дейност на дружеството, в съответствие с новия ЗДСИЦДС, по решение на редовното годишно общо събрание от 5 август 2021 г., от предмета на дейност отпадна текста „секюритизация на недвижими имоти“;
- по решение на учредителното събрание и въз основа на потвърден от КФН проспект за публично предлагане на акции от задължителното първоначално увеличение на капитала на дружеството, капиталът на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ е увеличен от 500 000 на 1 500 000 лв., чрез издаване на нови 1 000 000 обикновени, безналични, свободнопрехвърляеми, поименни акции с номинална и емисионна стойност от 1 лев. Увеличението на капитала е вписано в ТРРЮЛНЦ на 17 май 2021 г. Акции от увеличението на капитала са регистрирани на 27 май 2021 г в „Централен депозитар“ АД. Акции на Дружеството се търгуват на „БФБ“ АД от 10 юни 2021 г.
- на 15 декември 2021 г. беше вписано в ТРРЮЛНЦ увеличение на капитала на дружеството от 1 500 000 лева на 2 500 000 лв., извършено по решение на съвета на директорите от 28.09.2021 г., съгласно овластяването по чл. 43, ал. 1 от Устава на дружеството, за увеличаване на капитала от 1 500 000 лева на до 2 500 000 лв., Проспект за публично предлагане на акции на дружеството, потвърден от КФН с Решение № 829 – Е от 16.11.2021 г. и съобщение за публично предлагане по чл. 89г, ал. 1 и 2 от ЗППЦК, публикувано на 17 ноември 2021 г. Акции са регистрирани в Централен депозитар на 17 декември 2021 г.
- няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност на "Варвара термал вилидж" АДСИЦ;
- до момента няма отправяни търгови предложения от трети лица към дружеството или от дружеството към други дружества;
- не е извършвало изследователска и развойна дейност.

Всеки настоящ акционер, когато взема решение за приемането или не на настоящото търгово предложение, трябва да има предвид, че предходните финансови резултати не могат да се считат за непременно показателни за бъдещите финансови резултати на дружеството и резултатите от междинните периоди не могат да се считат за непременно показателни за годишните финансови резултати.

7. Относами към дейността на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ тенденции и условия в България и по света

„Варвара термал вилидж“ АДСИЦ развива своята дейност в Република България. Реализацията на дружеството е свързана с цялостната икономическа ситуация в страната, успешното прилагане на движещите пазара икономически реформи, растежа на брутния вътрешен продукт и нарастващата популателна способност на българските потребители.

Дейността на Дружеството е в пряка зависимост от макроикономическа среда в Европа и България.

Възникналата през 2020 г. и съществуваща към момента световната пандемия във връзка с COVID-19, обявена от Световната Здравна Организация (СЗО) и извънредната епидемична обстановка в България определят негативни тенденции за развитието на БВП, безработицата, доходите, инфлацията, пазара на недвижими имоти и туризма.

Брутен вътрешен продукт

За 2021 година прогнозата за ръста на БВП на МФ е между 3,1% и 3,3%, а на Европейската комисия 3,5 %. Съгласно ревизираните данни за БВП, публикувани от НСИ на 18 октомври

2021 г., за периода 2010–2020 г. номиналната стойност на БВП бе повишена, като за 2020 г. повишението бе с 1.3 млрд. лв. Реалният растеж на БВП за периода 2013–2018 г. бе понижен от средно 2.8% преди ревизията на средно 2.1%, като понижението е следствие от по-нисък растеж на потреблението на домакинствата. За 2020 г. реалният спад на БВП бе ревизиран от 4.2 на 4.4%, като потреблението и износьт бяха понижени, а инвестициите и вносът - повишени. За първото полугодие на 2021 г. реалният растеж на БВП възлезе на 3.4%. Общият реален растеж на БВП през 2021 г. от 4% е запазен без изменение спрямо есенната прогноза, като е направена промяна по компоненти в съответствие с ревизията на данните. Очаква се до края на годината растежът на вътрешното търсене да се забави, а отрицателният принос на нетния износ да се свие. Растежът на БВП ще се ускори до 4.6% през 2022 г., движен от инвестициите с над 14% растеж.

По данни на Евростат през второто тримесечие на 2021 година обемът на БВП в еврозоната се е увеличил с 2.2% и с 2.1 на сто в целия ЕС

На годишна основа, спрямо второто тримесечие на миналата година, БВП е нараснал с 14.3 процента в еврозоната и с 13.8 процента в целия съюз, след като се сви с 1.2 процента и в двете зони през първите три месеца на година.

Инфлация

Средногодишната инфлация за периода януари-декември 2020 г. спрямо периода януари-декември 2019 г. е 1,2%. МФ прогнозира средногодишната инфлация да се ускори до 2,1% през 2021 г. През последните две години от прогнозния период (2022 и 2023 г.) очакванията са средногодишната инфлация да бъде около 2,5-2,6%. Прогнозата на ЕК е инфлацията да нарастне до 1,7 % през 2021 г. и 1,8 % през 2022 г. Съгласно ревизираните данни на НСИ от 18 октомври 2021 г., до края на 2021 г. се прогнозира ускорение на инфлацията до 4.5%, а средногодишната инфлация се очаква да бъде 2.4%. Въпреки корекцията в посока нагоре спрямо предходната прогноза, запазено е очакването, че инфлацията в края на 2022 г. ще бъде по-ниска от 2021 г., а именно 3.1%. Това ще се реализира по линия на допускането, че високото равнище на международните цени на енергийните стоки ще се запази само до първото тримесечие на следващата година, след което ще се понижи. Средногодишната инфлация за 2022 г. се прогнозира да бъде 4.2%.

Безработица

Средногодишната стойност на коефициента на безработица за 2020 г. се покачи до 5,1 % и прекъсна тенденцията на спад от предходните години (4,2 % през 2019 г.). Очакванията на МФ за периода 2021–2023 г. са заетостта постепенно да започне да се възстановява, като за 2021 г. да се увеличи с 0,9 %, а през 2022 г. да се ускори до 1,5 % заедно с ускоряването на икономическия растеж в страната. Все пак достигане на броя на заетите, наблюдаван през предкризисната 2019 г., се очаква да се случи едва през първите месеци на 2023 г., когато годишният ръст на заетостта се прогнозира да е около 0,4 %.

Заедно с възстановяването на икономиката, през 2021 г. се очаква коефициентът на безработица отново да възстанови низходящия си тренд, наблюдаван през преобладаващата част от последните десет години и средногодишната стойност на показателя за 2021 г. да намалее до 5,2% и до 4,6% през 2022г.

Прогнозите на ЕК са за ръст на безработицата в еврозоната от 8,3 % през 2020 г. и 9,4 % през 2021 г. преди да спадне до 8,9 % през 2022 г. Прогнозите на ЕК са за ръст на безработицата в ЕС от 6,7 % през 2019 г. до 7,7 % през 2020 г. и 8,6 % през 2021 г. преди да спадне до 8,0 % през 2022 г. Очакванията на МФ за цялата 2021 г. са, че средногодишният брой на заетите у нас ще намалее с 0.1% спрямо 2020 г. Спрямо предишния вариант на есенната прогноза това представлява забавяне на ръста на заетостта с 0.2 пр.п., което се дължи на много силната четвърта вълна на коронавируса през есенните месеци на 2021 г. и очакванията за негативното ѝ влияние върху най-силно засегнатите икономически сектори от сферата на услугите. През периода 2022–2024 г. МФ прогнозира ускоряване на ръста на заетите, обусловен основно от два фактора: преустановяване на негативното влияние на COVID-19 върху икономиката; и ефектите от НПВУ върху заетостта и безработицата в страната.

ИЗБОР НА МЕТОДИ ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СПРАВЕДЛИВАТА СТОЙНОСТ НА АКЦИИТЕ

Съгласно чл. 5, ал. 3 от Наредба № 41 за изискванията към съдържанието на обосновката на цената на акциите на публично дружество, ако акциите на дружеството не се търгуват активно през последните шест месеца преди датата на обосновката, справедливата цена на акциите се определя като средна претеглена величина от стойностите на акциите, получени съгласно методи от поне две от следните групи:

1. метод на дисконтираните парични потоци;
2. метод на нетната стойност на активите, и
3. методи, използващи пазарните множители на сходни дружества или на сключени сделки по придобиване на сходни дружества или на големи пакети акции от сходни дружества, включително и по търгови предложения.

В случая са приложени метод на нетната стойност на активите и метод на пазарните множители.

1. Информация по чл.21, ал. 1, т. 5 от Наредба № 41

- ***Средна претеглена цена на всички сделки през последните шест месеца преди регистрацията на предложението***

Акциите на „Варвара термал вилидж“ АД СИЦ са регистрирани за търговия на БФБ, с присвоен борсов код VTV, на Основен пазар, Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел до 20.12.2021 г., и са преместени на Алтернативен пазар, Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел, считано от 21.12.2021 г.

Дружеството не отговаря на изискванията на § 1 от допълнителните разпоредби на Наредба № 41 и акциите на Дружеството не могат да бъдат дефинирани като активно търгуеми.

- ***Брой изтъргувани акции на мястото за търговия с изтъргуван най- голям обем акции за период шест месеца преди датата на обосновката***

Няма такива.

- ***Средната претеглена пазарна цена на акциите за последните шест месеца преди регистрацията на предложението, средната претеглена цена на всички сделки през последните шест месеца преди датата на регистрацията на търговото предложение, най-високата цена за една акция, заплатена от търговия предложител, от свързаните с него лица или от лицата по чл. 149, ал. 2 ЗППЦК през същия период***

През последните шест месеца преди датата на регистрацията на търговото предложение търговия предложител е придобил акции от увеличението на капитала на „Варвара термал вилидж“ АД СИЦ по решение на СД от 28.09.2021 г., по емисионната стойност от 1 (един) лев за акция, но е залатил и цената на правата за закупуването на акциите (1 500 000 броя права по 0.011 лв. за брой или общо 16 500 лв.), което прави цена от 1.0165 лв. за една акция.

Средната претеглена цена на всички сделки, чрез които търговия предложител е придобил акции през последните шест месеца преди датата на регистрацията на търговото предложение е 1.0165 лв.

Най-високата цена за една акция, заплатена от търговия предложител, от свързаните с него лица или от лицата по чл. 149, ал. 2 ЗППЦК през последните шест месеца преди датата на регистрацията на търговото предложение е 1.0165 лв.

Свързани с търговия предложител лица не са придобивали акции от капитала на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ през последните шест месеца преди датата на регистрацията на търговото предложение.

- ***Последната емисионна стойност, в случай че има такава, и датата на вписване на емисията в регистъра по чл. 30 от Закона за Комисията за финансов надзор***

Последната емисионна стойност за акциите на дружеството е определена в решението на съвета на директорите от 28 септември 2021 г. за увеличаване на капитала, като равна на номиналната – 1 (един) лев.

Емисията акции от увеличението на капитала е вписана в регистъра по чл. 30 от ЗКФН на 23.12.2021 г.

2. Разгледани, но неизползвани методи

Метод на дисконтираните парични потоци не е приложим, защото дружеството не генерира приходи и печалба от създаването си. Този метод се основава на концепцията за привеждане към настоящия момент на бъдещите нетни парични потоци, които може да генерира дружеството. Към момента на изготвянето на обосновката на цената на търговото предложение състоянието на предприятието не позволява да се приложи този метод, поради следните причини:

- основният фактор за генерирането на паричния поток това са приходите от продажби. Както е видно от финансовите отчети на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ, до момента дружеството не е извършвало дейност и не е регистрирало приходи от продажби.

- инвестиционната програма с конкретен график не е публикувана в регистрационния документ при първичното публично предлагане на акции от първоначалното и оследващо увеличение на капитала, поради което не може да бъде използвана при прогнозирането на бъдещи парични потоци, което е необходимо за прилагането на този метод за оценка.

Средната претеглена цена не е взета предвид при определяне на справедливата цена на акция, тъй като не е налице условието, предвидено в чл. 5, ал. 1 във връзка с §1, т.1 от Допълнителните разпоредби на Наредба № 41, а именно наличието на активна търговия с акции на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ през последните 6 месеца, предхождащи датата на обосновката.

3. Нетна стойност на активите

Стойността на акцията по модела на нетната балансова стойност на активите се определя, като стойността на активите по баланса на дружеството, намалена със стойността на текущите и нетекущите задължения по баланса и всички законни вземания на инвеститори, притежаващи приоритет пред притежателите на обикновени акции, се раздели на броя на обикновените акции в обръщение към датата на счетоводния баланс.

За определянето на цената на една акция на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ по този метод са използвани данни от последния публикуван финансов отчет за третото тримесечие на 2021 г. (към 30.09.2021 г.).

За определянето на цената на една акция на „Варвара термал вилидж“ АД СИЦ е взета предвид стойността на активите, съгласно изготвените от „Консултантска къща Амрита“ ООД пазарни оценки на придобитите от „Варвара термал вилидж“ АД СИЦ активи (недвижими имоти), която е по-висока от стойността, по която са придобити и отразени във финансовите отчети.

Издадените от „Варвара термал вилидж“ АД СИЦ обикновени акции към датата на междинния финансов отчет към 30.09.2021 г., използван за целите на оценката, са 1 500 000 броя акции, а акционерния капитал е в размер на 1 500 000 лв. Към датата на обосновката на цената на акциите, акционерния капитал е 2 500 000 лв., разпределен в 2 500 000 броя акции.

Поради увеличението на капитала е изведен и коригиран баланс с направени корекции на следните сметки - парични средства (+ 1 000 хил.лв.), записан капитал (+ 1 000 хил.лв.) и брой акции (+ 1 000 хил.бр.).

Оценка на акциите на „Варвара термал вилидж“ АД СИЦ по метода на нетна стойност на активите

| | Стойност (хил. лв.) |
|---|--------------------------------|
| Сума на активите (пазарна стойност) | 3878 |
| Сума на дългосрочните задължения | 0 |
| Сума на краткосрочните задължения | 114 |
| Нетна стойност на активите | 3764 |
| Нетна стойност на активите на една акция | 1.50 лв |

Източник: „Варвара термал вилидж“ АД СИЦ, „Консултантска къща Амрита“ ООД

По – долу е представен коригиран баланс към 30.09.2021 г. с корекция за увеличение на капитала на 2 500 000 лева.

АКТИВ

| РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ | | | | |
|--|--------------------|------------------|------------------|-----------|
| | Балансова стойност | Пазарен коректив | Пазарна стойност | Забележка |
| А. ЗАПИСАН, по НЕВНЕСЕН КАПИТАЛ | | | | |
| Б. НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОТРАИНИ) АКТИВИ | | | | |
| I. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ | | | | |
| 1. Продукти от развойна дейност | | | | |
| 2. Концесии, патенти, лицензи и др. подобни права и активи | | | | |
| 3. Търговска репутация | | | | |
| 4. Предоставени аванси и нематер.активи в процес изгражд. | | | | |
| <i>Общо за група I :</i> | | | | |
| II. ДЪЛГОТРАИНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ | | | | |
| 1. Земи и сгради, в т.ч.: | 1 239 | 1 307 | 2 546 | По оценка |
| --- земи | 1 239 | 1 307 | 2 546 | По оценка |
| --- сгради | | | | |
| 2. Машини, производствено оборудване и апаратура | | | | |
| 3. Съоръжения и други ДМА | | | | |
| 4. Предоставени аванси и ДА в процес на изграждане | 137 | | 137 | По баланс |
| <i>Общо за група II :</i> | 1 376 | 1 307 | 2 683 | По оценка |
| III. ДЪЛГОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ | | | | |
| 1. Акции и дялове от предприятия в група | | | | |
| 2. Предоставени заеми на предприятия в група | | | | |
| 3. Акции и дялове в асоц. и смесени предприятия | | | | |
| 4. Предост. заеми, свърз. с асоц. и смесени предприятия | | | | |
| 5. Дългосрочни инвестиции | | | | |
| 6. Други заеми | | | | |
| 7. Изкупени собствени акции : номинална ст-ст.....хил.лв. | | | | |

| | | | | |
|--|----------------------------|-------|-------|-----------|
| | <i>Общо за група III :</i> | | | |
| IV. ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ | | | 2 | По баланс |
| ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Б" : | 1 378 | 1 307 | 2 685 | По оценка |
| В. ТЕКУЩИ (КРАТКОТРАЙНИ) АКТИВИ | | | | |
| I. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ | | | | |
| 1. Материали и суровини | | | | |
| 2. Незавършено производство | | | | |
| 3. Стоки и продукция, в т.ч.: | | | | |
| --- продукция | | | | |
| --- стоки | | | | |
| 4. Предоставени аванси | 131 | | 131 | По баланс |
| <i>Общо по група I :</i> | 131 | | 131 | По баланс |
| II. ВЗЕМАНЯ | | | | |
| 1. Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.: | | | | |
| над 1 година | | | | |
| 2. Вземания от предприятията от групата, в т.ч.: | | | | |
| над 1 година | | | | |
| 3. Вземания, свързани с асоц. и смесени предпр., в т.ч.: | | | | |
| над 1 година | | | | |
| 4. Други вземания, в т.ч.: | | | | |
| над 1 година | | | | |
| <i>Общо по група II :</i> | | | | |
| III. ИВЕСТИЦИИ | | | | |
| 1. Акции и дялове на предприятия от група | | | | |
| 2. Изкупени собств. акции: номинална ст-ст хил.лв. | | | | |
| 3. Други инвестиции | | | | |
| <i>Общо по група III :</i> | | | | |
| IV. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА | | | | |
| 1. Парични средства в брой | 1 062 | | 1 062 | Коригиран |
| 2. Парични средства в безсрочни сметки (депозити) | | | | |
| <i>Общо по група IV :</i> | 1 062 | | 1 062 | Коригиран |
| ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "В" : | 1 193 | | 1 193 | Коригиран |
| Г. РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ | | | | |
| СУМА НА АКТИВА (раздели А+Б+В+Г) | 2 571 | 1 307 | 3 878 | По оценка |
| УСЛОВНИ АКТИВИ | | | | |

ПАСИВ

| | | | | |
|--|-------|-------|--------------|-----------|
| A. СОБСТВЕН КАПИТАЛ | | | | |
| I. ЗАПИСАН КАПИТАЛ | 1 500 | | | |
| II. ПРЕМИИ ОТ ЕМИСИИ | | | | |
| III. РЕЗЕРВ ОТ ПОСЛЕДВАЩИ ОЦЕНКИ | | | | |
| IV. РЕЗЕРВИ | | | | |
| 1. Законови резерви | | | | |
| 2. Резерв, свързан с изкупени собствени акции | | | | |
| 3. Резерв, съгласно учредителен акт | | | | |
| 4. Други резерви | | | | |
| <i>Общо за група IV :</i> | | | | |
| V. Натрупана печалба / загуба от мин. години, в т.ч. : | -25 | | | |
| --- Неразпределена печалба | | | | |
| --- Непокрита загуба | -25 | | | |
| <i>Общо за група V :</i> | -25 | | | |
| VI. ТЕКУЩА ПЕЧАЛБА (ЗАГУБА) | | | | |
| | -18 | | | |
| <i>ОБЩО за РАЗДЕЛ "А" :</i> | 2 457 | 1 307 | 3 764 | По оценка |
| Б. ПРОВИЗИИ и СХОДНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ | | | | |
| 1. Провизии за пенсии и сходни задължения | | | | |
| 2. Провизии за данъци, в т.ч. : | | | | |
| --- отсрочени данъци | | | | |
| 3. Други провизии и сходни задължения | | | | |
| <i>ОБЩО за РАЗДЕЛ "Б" :</i> | | | | |
| В. ЗАДЪЛЖЕНИЯ | | | | |
| 1. Облигац.заеми с отд.посочване на конвертируемите,в т.ч. | | | | |
| до 1 година | | | | |
| над 1 година | | | | |
| 2. Задължения към финансови предприятия, в т.ч. : | | | | |
| до 1 година | | | | |
| над 1 година | | | | |
| 3. Получени аванси, в т.ч. : | 111 | | 111 | По баланс |
| до 1 година | 111 | | 111 | По баланс |
| над 1 година | | | | |
| 4. Задължения към доставчици, в т.ч. : | 3 | | 3 | По баланс |
| до 1 година | 3 | | 3 | По баланс |
| над 1 година | | | | |
| 5. Задължения по полици, в т.ч.: | | | | |
| до 1 година | | | | |
| над 1 година | | | | |
| 6. Задължения към предприятия от група, в т.ч. : | | | | |
| до 1 година | | | | |
| над 1 година | | | | |
| 7. Задължения, свързани с асоциирани и смесени предпр., в т.ч. : | | | | |
| до 1 година | | | | |
| над 1 година | | | | |
| 8. Други задължения, в т.ч. : | | | | |
| --- други задължения, в т.ч. : | | | | |
| до 1 година | | | | |
| над 1 година | | | | |
| --- към персонала, в т.ч. : | | | | |
| до 1 година | | | | |
| над 1 година | | | | |
| --- осигурителни задължения, в т.ч. : | | | | |
| до 1 година | | | | |
| над 1 година | | | | |
| --- данъчни задължения, в т.ч. : | | | | |
| до 1 година | | | | |
| над 1 година | | | | |
| <i>ОБЩО за РАЗДЕЛ "В", в т.ч. :</i> | 114 | | 114 | По баланс |

| | | | | |
|---|-------|-------|-------|-----------|
| до 1 година | 114 | | 114 | По баланс |
| над 1 година | | | | |
| Г. Финансирания и приходи за бъд. периоди, в т.ч.: | | | | |
| до 1 година | | | | |
| над 1 година | | | | |
| СУМА НА ПАСИВА (раздели А+Б+В+Г) | 2 571 | 1 307 | 3 878 | По оценка |
| УСЛОВНИ ПАСИВИ | | | | |

Източник: „Варвара термал вилидж” АДСИЦ, „Консултантска къща Амрита“ ООД

4. Ликвидационна стойност

Ликвидационната стойност е сумата, която би била реализирана, когато даден актив или група активи се продават на части. Ликвидационната стойност трябва да вземе предвид разходите за привеждане на активите в състояние за продажба, както и тези за дейността по реализация.

Изведена е ликвидационна стойност на активите на дружеството при съкратен период на маркетинг като е определен ликвидационен коефициент от 25%, включващ разходите за привеждане на активите в състояние за продажба, както и тези за дейността по реализация.

Ликвидационната стойност на активите на дружеството е определена както следва:

| Актив (хил.лв.) | Балансова стойност | Пазарна стойност | Ликвидационна стойност |
|---|--------------------|------------------|------------------------|
| Поземлени имоти | 1239 | 2546 | 1910 |
| Предоставени аванси и ДА в процес на изграждане | 137 | 137 | 103 |
| Предоставени аванси | 131 | 131 | 98 |

Определена ликвидационна стойност на капитала – 3 061 хил.лв.

Определена ликвидационна стойност на акция – 1,22 лв./акция

Източник: „Варвара термал вилидж” АДСИЦ, „Консултантска къща Амрита“ ООД - изчисления

Тъй като „Варвара термал вилидж” АДСИЦ не е генерирало печалби през последните две години, е изведена и Ликвидационна стойност на акциите, като тя е по-ниска от определената Справедлива стойност.

Изпълнителят изготвя оценката в съответствие с изискванията на Българските стандарти за оценяване /БСО/ и без да влиза в противоречие с Международните стандарти за оценяване /МСО/ и Европейските стандарти за оценяване /ЕСО/, чрез използването на съответните подходи и методи, като отделно от използваните при оценката методи извежда ликвидационна стойност при ускорена продажба на оценявания актив.

Всички анализи, хипотези, подходи и методи, които се използват при извършване на оценката, са подчинени на база справедлива стойност - цената, която може да бъде получена при продажба на актив или от прехвърляне на пасив при обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценка. В допълнение е определена ликвидационна стойност на акциите на дружеството - цената, която може да бъде постигната при принудителна продажба на активите.

Изготвянето на оценка на Ликвидационната стойност на акциите на Варвара термал вилидж“ АДСИЦ е с оглед представяне на по-пълна информация за стойността на акциите на дружеството, въпреки че в случая няма отношение към определянето на справедливата стойност на акциите за целите на търговото предложение.

5. Метод на пазарните множители на сходните дружества (Пазарен подход)

За да се достигне до индикация за стойността, методът на публично търгуваните сравними активи използва информация за публично търгувани аналози, които са същите или подобни на оценявания актив. Основните стъпки при метода са:

1. идентифициране на показателите за оценка, които се използват от участниците на съответния пазар.
2. идентифициране на подходящи публично търгувани аналози и изчисляване на основните показатели за оценка на тези сделки. В случая са взети средни стойности от индекса BG REIT - данни от БФБ за пазарен множител Цена/собствен капитал.
3. извършване на последователен сравнителен анализ на качествените и количествените прилики и разлики между сравнимите активи и оценявания актив
4. ако е необходимо, извършване на необходимите корекции на оценъчните показатели, за да се отчетат разликите между аналозите и оценявания актив
5. прилагане на коригираните оценъчни показатели към оценявания актив, и ако са били използвани множество оценъчни показатели - съчетаване на индикациите за стойност.

Пазарният подход дава индикация за стойност, като оценяваният актив се сравнява с идентични или аналогични (сходни) активи, за които е налична ценова информация. Когато сравняваната пазарна информация не се отнася до еднакви или по същество еднакви активи, оценителят извършва сравнителен анализ на качествените и количествените прилики и разлики между сравняваните активи и оценявания актив. Често е необходимо да се направят корекции на базата на този сравнителен анализ. Оценителят документира причините за тези корекции и как са били определени количествено

| Определяне стойността на множителите | | | | | Определен множител |
|--------------------------------------|-------------------------------|--|--|--|--------------------|
| Цена / собствен капитал | Индекс BG REIT - данни от БФБ | | | | 1,41 |
| Корекции на множителите | | | | | |
| Корекция за ликвидност | 0% | | | | |
| Корекция за мащаб на дружеството | 0% | | | | |
| Общо корекция | 0% | | | | |

Стойности в хил.лв.

| Оценка по метода | Стойност „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ | Множител | Корекции | Пазарна стойност | Тежест |
|--|--|----------|----------|---------------------|--------|
| Цена / собствен капитал | 2 457 | | 0% | 3 464 | 100% |
| | | | | | |
| | | | | | |
| Стойност на капитала по метода 3 464 100% | | | | | |

Източник: „Консултантска къща Амрита“ ООД - изчисления

6. Обосновка на теглата на оценъчните методи

Изведена е справедлива стойност по два подхода, като е дадена 80% тежест на метод на Чиста стойност на активите. Този метод е най-подходящ за извеждане на справедлива и ликвидационна стойност на акциите на дружеството, което инвестира в недвижими имоти, тъй като извежда справедлива и ликвидационна стойност на всеки от активите, приспаднати със стойността на задълженията на дружеството. Пазарният подход извежда подобна стойност като метода на Чиста стойност на активите, но не е достатъчно достоверен, тъй като е възможна съпоставка само с един пазарен множител - цена/собствен капитал. Приходен подход не е приложим, защото дружеството не генерира приходи и печалба от създаването си.

7. Справедлива стойност на акциите по методите на оценка

Акциите на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ не отговарят на изискванията на § 1 от Наредба № 41 не могат да бъдат определени като „активно търгувани“.

Справедливата цена на акциите се определя Съгласно чл. 5, ал. 3 от Наредба № 41 за изискванията към съдържанието на обосновката на цената на акциите на публично дружество.

| | |
|---|---------------|
| Стойност на акция, съгласно чл. 5, ал. 3 от Наредба № 41 | 1,48 |
| Най-високата цена за една акция, заплатена от предложителя, от свързаните с него лица през последните 6 месеца преди регистрацията на предложението | 1,0165 |
| Ликвидационна стойност | 1,22 |
| Справедлива цена, съгласно чл. 150, ал. 7 ЗПЦК | 1,48 |
| Предложена от предложителя цена | 1,48 |

Източник: „БФБ“ АД, „Консултантска къща Амрита“ ООД - изчисления

Предложената от предложителя цена на търговото предложение от 1.48 лв. за една акция от капитала на „Варвара термал вилдџ“ АД СИЦ е равна на оценката на акцията съгласно чл. 5, ал. 3 от Наредба № 41 и е по-висока от най-високата цена за една акция, заплатена от предложителя през последните 6 месеца и последната емисионна стойност.

СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Предходните финансови резултати не са непременно показателни за бъдещите финансови резултати на дружеството и резултатите за междинни периоди не са непременно показателни за годишните финансови резултати.

| | 31.12.2020 г. BGN'000 | 30.09.2021 г. BGN'000 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| АКТИВИ | | |
| <i>Нетекущи активи</i> | | |
| Имоти, машини и съоръжения | 696 | 1239 |
| Разходи за придобиване на дълготрайни материални активи | 0 | 137 |
| Сума на нетекущите активи | 696 | 1376 |
| <i>Текущи активи</i> | | |
| Текущи вземания | 54 | 133 |
| Парични средства | 36 | 62 |
| Сума на текущите активи | 90 | 195 |
| ОБЩО АКТИВИ | | |
| | 786 | 1571 |
| СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ | | |
| <i>Собствен капитал</i> | | |
| Основен акционерен капитал | 500 | 1500 |
| Резерви | 0 | 0 |
| Натрупана печалба (загуба) | -25 | -43 |
| Общо собствен капитал | 475 | 1457 |
| <i>Текущи пасиви</i> | | |
| Задължения към доставчици и клиенти по аванси | 311 | 114 |
| ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ | 786 | 1571 |

| | 31.12.2020 | 30.09.2021 |
|---|---------------|--------------|
| Парични потоци от оперативна дейност | | |
| Парични плащания към контрагенти | (767) | (1660) |
| Други постъпления/(плащания), нетно | 303 | 686 |
| Нетни парични потоци от оперативна дейност | (464) | (974) |
| Парични потоци от финансова дейност | | |
| Постъпления свързани с увеличение на капитала | 500 | 1000 |
| Плащания свързани с погасени и предоставени заеми | - | |
| Нетни парични потоци от финансова дейност | 500 | 1000 |
| Изменение на паричните средства през периода | 36 | 26 |
| Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода | 0 | 36 |
| Парични средства и парични еквиваленти в края на периода | 36 | 62 |

| | 31.12.2020 г. | 30.09.2021г. |
|---|-----------------|-----------------|
| Разходи за външни услуги | -23 | 0 |
| Други оперативни разходи | -2 | 18 |
| Печалба / (загуба) преди данъци | -25 | 18 |
| Печалба / (загуба) за периода | -25 | 18 |
| Нетна печалба / (загуба) на акция (лв.) | -0,00005 | -0,01200 |
| Отнасяща се към: | | |
| Притежателите на собствения капитал | -25 | 18 |

Данни за нетния оборотен капитал

| Нетен оборотен капитал | 30.09.2021 г. | 31.12.2020 г. |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|
| Текщи активи | 195 | 90 |
| Текщи пасиви | 114 | 311 |
| Нетен оборотен капитал | 81 | -221 |

VII. Срок за приемане на търговото предложение. Удължаване на срока.

Срокът за приемане на търговото предложение, определен от търговия предложител е съобразен с изискванията на чл. 150, ал. 12 от ЗППЦК и е определен на 28 дни, считано от датата на публикуването на търговото предложение по реда на чл. 154, ал. 1 от ЗППЦК на интернет страницата на специализираната финансова и икономическа медия Инфосток (www.infostock.bg).

Съгласно разпоредбата на чл. 33, ал. 4 от Наредба № 13, промени в търговото предложениене могат да бъдат публикувани по-късно от 10 дни преди изтичане на срока за приемането му.

Срокът за приемане на търговото предложение може да бъде удължен от предложителя в рамките на максимално допустимия срок от 70 дни, като в този случай регистрира промените в Комисията за финансов надзор и ги представи на управителния орган на дружеството – обект на търговото предложение, на представителите на служителите на предложителя или на самите служители, когато няма такива представители, както и на регулирания пазар, на който са приети за търговия акциите на Дружеството. Промените се публикуват незабавно на интернет страницата на специализираната финансова и икономическа медия Инфосток.

В случаите на публикувано конкурентно търгово предложение по реда и условията на Раздел III от Наредба № 13/22.12.2003 г. за търгово предлагане за закупуване и замяна на акции, срокът по настоящото търгово предложение се счита за удължен до изтичане на срока за приемане на конкурентното търгово предложение, съгласно чл. 21, ал. 2 от Наредба № 13.

Последващо удължаване на срока за приемане на настоящото търгово предложение в рамките на максимално допустимия срок от 70 дни, удължава срока за приемане на всички търгови предложения, в случаите, когато срокът за приемането им изтича преди последващо удължения срок, независимо от разпоредбата на чл. 150, ал. 12 от ЗППЦК.

VIII. Условия за финансиране на придобиването на акциите

Придобиването на акциите от „Глобал Солар“ ЕООД ще се финансира от привлечени (заемни) средства.

„Глобал Солар“ ЕООД е представило банкова референция, издадена от „Юробанк България“ АД, като доказателство, че необходимите средства за закупуването на акциите, предмет на търговото предложение, от техните притежатели, приели търговото предложение, ще бъдат осигурени.

IX. Намерения на предложителя за бъдещата дейност на дружеството – обект на търгово предложение, и на предложителя - юридическо лице, доколкото е засегнат от търговото предложение, за период от три години след сключването на сделката

Предложителят счита, че за периода от трите години след сключването на сделката по придобиване на акциите в резултат на търговото предлагане, дейността на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ и на „Глобал Солар“ ЕООД няма да бъде засегната от търговото предложение.

През трите години след сключването на сделката по придобиване на акциите на основание приемане на търговото предложение, търговият предложител не предвижда промяна във финансовата стратегия на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ.

Търговият предложител не възнамерява, в следващите сключването на сделката по приемане на търговото предложение три години, да предлага и/или гласува за решение за отказ от лиценз за извършване на дейност, като дружество със специална инвестиционна цел и съответно няма да иска отписване на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ, от регистъра на публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа, по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, воден от КФН.

1. За преобразуване или прекратяване на дружествата, както и за прехвърляне на контрол на трети лица

Търговият предложител не възнамерява да извършва преобразуване или прекратяване на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ и/или на „Глобал Солар“ ЕООД в срок от три години, след сключване на сделката по приемане на търговото предложение. Едноличният собственик на капитала на предложителя не възнамерява да прехвърля контрола върху „Глобал Солар“ ЕООД, както и върху „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ на трети лица.

2. За промени в размера на капитала на дружествата

В зависимост от нуждата от финансиране на инвестиционната програма на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ, търговият предложител е възможно да извършва промени в капитала на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ в посока на увеличението му в срок от три години от сключването на сделката. Възможно е и капиталът на „Глобал Солар“ ЕООД да бъде увеличен.

3. За основната дейност и финансовата стратегия на дружествата

За периода от трите години след сключването на сделката по придобиване на акциите в резултат на търговото предлагане основната дейност на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ и на „Глобал Солар“ ЕООД ще бъде запазена.

Не се предвижда и промяна във финансовата стратегия на двете дружества.

4. За промени в състава на управителните органи, персонала и условията по трудовите договори, ако такива се предвиждат

Търговият предложител възнамерява да извършва промени в управителните органи на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ в срок до три година от сключването на сделката. Не се предвижда намаляване на броя на персонала. В срок до три година от сключването на

сделката, не се предвиждат промени на условията по трудовите договори. „Глобал Солар“ ЕООД не предвижда промени в управителния си орган, не се предвиждат и промени в персонала и трудовите възнаграждения.

5. За политиката при разпределяне на дивиденди

Плановете на мажоритарния собственик на дружеството са, през следващите няколко години, ако „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ реализира печалба, да изплаща дивидент в размер не по – малко от 90% от печалбата на дружеството, съгласно изискванията на чл. 29 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и на дружествата за секюритизация.

Търговият предложител не предвижда разпределяне на дивиденди в средносрочен план, а използване на печалбата за изплащане на получен заем за закупуване на акции по настоящото търгово предложение и/или реинвестирането ѝ.

6. За въздействието, което настоящото търгово предложение може да окаже върху служителите и мястото на дейност на дружествата

Търговия предложител не очаква търговото предложение да окаже въздействие върху служителите на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ и „Глобал Солар“ ЕООД.

През трите години след сключването на сделката по приемане на търговото предложение не се предвижда промяна на мястото на дейност на двете дружества.

7. Стратегическите планове на предложителя за двете дружества

7.1. Резюме

Стратегическият план на търговия предложител за неговата дейност и дейността на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ предвижда увеличаване на инвестициите на АДСИЦ в поземлени имоти в землището на с. Елешница, общ. Разлог, ургулирането им и промяна на предназначението им в земи за строителство, с цел изграждане на вилни сгради, както и евентуално придобиване на имоти в други райони на страната.

7.2. Описание на ключовите моменти на стратегическия план

- Инвестиране на свободните парични средства в недвижими имоти
- реализация на печалба от ръста в стойността на недвижимите имоти чрез продажба на част от тях
- промяна на предназначението на земеделските земи в земи за строителство
- осигуряване на необходимото финансиране и строителството на вилни сгради

7.3. Необходими ресурси за реализация (персонал, технология, финанси и тяхното осигуряване)

„Варвара термал вилидж“ АДСИЦ има само един служител, назначен на трудов договор – директора за връзки с инвеститорите. Спецификите на дейността на АДСИЦ и законовата регламентация на неговата дейност не предполагат назначаване на персонал. Дейностите по чл. 27, ал. 1 от ЗДСИЦДС се възлагат на трето лице, а дейностите по чл. 27, ал. 3 ЗДСИЦДС

могат да бъдат възложени на трето лице. Поради тези причини, не се налага наемането на допълнителни лица.

Търговият предложител не планира назначаване на персонал.

Търговият предложител и „Варвара термал вилидж“ АД СИЦ разполагат със средствата, необходими, за да осъществяват инвестиционната си програма към настоящия момент („Варвара термал вилидж“ АД СИЦ е увеличило своя капитал с 1 000 000 лева през м. декември 2021 г.). При липса на достатъчно средства двете дружества ще пристъпят към увеличение на капитала и/или дългово финансиране - външно финансиране под формата на банкови кредити и/или облигационни емисии. Изборът на финансиране и поддържането на определена капиталова структура ще бъде съобразен с пазарните условия и наличието на свободни ресурси, като ще бъде избрана такава структура, която минимизира цената на капитала.

7.4. Описание на дейността на дружеството за период 5-8 години

Дейността на „Варвара термал вилидж“ АД СИЦ е законово регламентирана - инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им и дружеството, както и търговия предложител не възнамерява да я променя в следващите 5-8 години.

„Варвара термал вилидж“ АД СИЦ ще инвестира в недвижими имоти, ще извършва строежи и подобрения в тях, с цел отдаването им под наем и/или продажбата им.

7.5. Анализ на средата – конкурентни предимства, контрагенти (клиенти и доставчици), конкуренти и конкурентни цени, пазарен потенциал и обем, растеж на пазара

Конкуренти на „Варвара термал вилидж“ АД СИЦ ще бъдат всички български дружества със специална инвестиционна цел инвестиращи в недвижими имоти, дружествата осъществяващи дейност в областта на закупуването на земи и строителство и продажба на ваканционни имоти и дружества предлагащи на туристи и бизнес клиенти наемане на помещения с цел туризъм. Всичко това отрежда дружеството да функционира в силно конкурентна среда, отчитайки развитието на сектора на недвижимите имоти в страната.

Друг тип конкуренти на дружеството се явяват и чуждестранни инвеститори, които правят значителни вложения в строителство на ваканционни имоти в страната. Това допълнително засилва конкуренцията на българския пазар на недвижими имоти.

Основните предимства на „Варвара термал вилидж“ АД СИЦ ще бъдат публичния му статут, законово изискване за разпределение на минимум 90% от печалбата като дивидент, както и надзора на КФН, които създават условия за прозрачност, надеждност и възвръщаемост на инвестициите, което привлича инвеститори към дружествата със специална инвестиционна цел и оказва положително влияние върху дейността

Засиленият ръст на пазара на недвижими имоти в България през последните години, до края на 2019 г., дължащ се на стабилните темпове на ръст на българската икономика, доведе до засилено търсене на недвижими имоти от всички пазарни сегменти, заедно с нарастване на покупателната способност на потребителите. Ниските лихви, поддържани от местните банки, се отразиха положително на ускоряването на инвестиционната активност в сектора.

Възможността за реализиране на печалба от растящите цени също така върна строителните и инвестиционни компании на пазара.

С началото на кризата, предизвикана от COVID-19 и наложилата се изолация голяма част от хората започнаха да преосмислят живота между четири стени и това извади на преден план повече купувачи с интерес към имоти със собствен двор и по-уединени и отдалечени от други хора. Това даде тласък и на покупки на имоти, които бяха не толкова атрактивни до момента, но пандемията ги направи особено търсени:

- Апартаменти на последни етажи с големи тераси (по възможност богато озеленени);
- Апартаменти на партерни нива в затворени комплекси с обособени собствени дворни площи;
- Ваканционни имоти с перспективно по-продължително използване като срок;
- Селски къщи и парцели;
- Сглобяеми къщи в близки до големите градове населени места.

Същевременно въпреки всеобщите очаквания от началото на 2020 г., че пандемията ще предизвика срив в цените на пазара на недвижими имоти, това не се случи. За някои градове в страната промяна не може да се отчете, а за други е налице дори лек ръст.

COVID кризата остави жилищния сегмент и сегмента земеделски земи от имотния пазар незасегнати.

Нарастването на цената на земеделската земя в България няма да спре и през следващите години. Средните цени на сделките с ниви нарастват в последните десет години от 279 лв./дка през 2010 г. до 1053 лв./дка за 2019 г. Земеделският сектор ще продължи да бъде стабилен и ще има среден ръст на цените от 5-10 % и през всяка от следващите години.

По отношение на ваканционните имоти, освен широко предлаганите апартаменти в затворени комплекси, в последните години се развиват и набират популярност еко комплексите от затворен тип с грижа и мисъл и за най-малкия детайл – от ориентацията и допълнителните услуги до изграждането и поддържането на една модерна и функционална инфраструктура в унисон с природата. Тези комплекси предлагат изграждане на дом/вила върху индивидуален терен в селище от клубен тип, с осигурен контрол на достъпа и професионално управление и поддръжка. Ситуацията с Covid -19 още повече засили търсенето на подобни имоти. Освен широкият спектър от качествени услуги и удобства, които предлагат подобни селища, те привлича и с възможностите за цялогодишно живеене и дистанционна работа.

7.6. Маркетингов план – целеви сегменти, стратегия за обхващане на пазара, план на продажбите, дистрибуция и реклама

Всичките придобити от "Варвара термал вилидж" АДСИЦ, до момента, недвижими имоти, са земеделски земи – пасища и ниви, и са разположени в землището на с. Елешница, общ. Разлог. Дружеството не води активна маркетингова политика. Възможно е в бъдеще да придобие имоти с друго предназначение и в различен географски район.

Търговията предложител няма целеви сегменти за инвестиции и не води активна маркетингова политика.

7.7. Организация и управление

Организационната структура на "Варвара термал вилидж" АДСИЦ, включва: Съвет на директорите и Директор за връзки с инвеститорите.

„Глобал Солар“ ЕООД не планира през следващите три години промени в собствената си организация и управление, както и не планира съществени промени в организацията и управлението на "Варвара термал вилидж" АДСИЦ.

7.8. Инвестиции

От учредяването си през м. юни 2020 г., до настоящия момент, „Варвара термал вилидж“ ЕООД е придобило 149,014 дка земеделски поземлени имоти в землището на с.Елешница, общ. Разлог. Към 30.09.2021 г. придобитите имоти са 148 дка, придобити за 1239 хил.лв. Оценката на придобитите имоти възлиза на 2546 хил.лв.

През последните три години търговият предложител е придобил активи, както следва:

| Актив | 2018 г. | 2019 г. | 2020 г. |
|-------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| | хил.лв. | хил.лв. | хил.лв. |
| Нетекущи (дълготрайни) активи | 503 | 466 | 433 |
| Текущи (краткотрайни) активи | 7 | 7 | 2 |
| Разходи за бъдещи периоди | 1 | 1 | 1 |
| Общо активи | 511 | 474 | 436 |
| | | | |

7.9. Очаквани резултати

„Глобал Солар“ ЕООД не очаква в краткосрочен план „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ да реализира печалба, предвид че все още не е приключил процеса по закупуване на имоти и не е започнало строителството на ваканционните имоти.

7.10. Времеви график – фази на осъществяване на стратегията

В краткосрочен план „Глобал Солар“ ЕООД ще изпълни задължението си възникнало с преминаването на прага от 1/3 и чрез свързано лице 2/3 от капитала и гласовете в общото събрание на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ, да отправи търгово предложение към останалите акционери в дружеството за закупуване на акциите им. „Глобал Солар“ ЕООД не възнамерява да извършва промени в дейността на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ. „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ ще продължи да изпълнява инвестиционната са програма по придобиване на земеделски земи в землището на с. Елешница, общ. Разлог.

В средносрочен план (до 5 години от сключване на сделката) се предвижда да се запази инвестиционната стратегия на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ, да приключи комасацията и промяната на предназначението на придобитите земеделски земи в терени за строителство и да започни строителството на ваканционни имоти. Средствата за това ще бъдат осигурени от последващо увеличение на капитала с издаване на нови акции и/или от продажба на готови имоти, и/или дългово финансиране. Не се предвижда промяна в политиката за разпределяне на дивиденди, предвид, че е нормативно установена.

В дългосрочен план (5 – 8 г.) „Глобал Солар“ ЕООД очаква покачване на приходите до ниво, позволяващо финансиране на инвестиционната програма с тях и погасяване на евентуално взети банкови кредити.

X. Ред за приемане на търговото предложение и начин за заплащане на цената

10.1. Ред за приемане

Търговото предложение се приема с изрично писмено волеизявление /по образец/ и депозирани на удостоверителните документи за притежаваните акции при упълномощения инвестиционен посредник “Карол” АД или при друг лицензиран инвестиционен посредник. За удостоверителни документи ще бъдат приемани депозитарни разписки и всички други законово признати удостоверителни документи.

Волеизявлението се подава лично от акционерите - физически лица или от законните представители на акционерите - юридически лица, или чрез изрично упълномощено лице с нотариално заверено пълномощно. Физическите лица се легитимират с документ за самоличност; чуждите граждани - с оригиналния си чуждестранен паспорт за влизане в страната; законните представители на юридическите лица - с документ за самоличност; пълномощниците – с нотариално заверено изрично пълномощно и документ за самоличност. Акционерите юридически лица посочват ЕИК, с който са регистрирани в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел. Акционерите чуждестранни юридически лица се легитимират с документ, издаден от търговския или друг регистър по мястото на регистрацията им, удостоверяващ наименованието на юридическото лице, държава и адрес на регистрацията, лицето, овластено да го представлява и дата на издаване. Копие от регистрационния им акт, издаден от съответния местен орган за регистрацията, придружен с легализиран превод на български език, остава в архива на инвестиционния посредник. Законните представители на чуждестранното юридическо лице представят документ за самоличност като физическите лица български граждани се легитимират пред Инвестиционния посредник с документ за самоличност, а чуждите граждани, с оригиналния си чуждестранен паспорт, с който са влезли в страната.

При подаване на изявлението чрез пълномощник, се прилагат оригинал на нотариално завереното изрично пълномощно, копие от документа за самоличност на пълномощника и документите, изброени по-горе в съответствие с упълномощителя (местно или чуждестранно юридическо лице). Към изявлението за приемане на търговото предложение се прилагат и удостоверителните документи за притежаваните безналични акции от капитала на “Варвара термал вилидж” АДСИЦ. Когато съгласно правилника на Централен депозитар е необходимо, ще се изисква и попълване на нареждане за прехвърляне на ценните книжа на приемащия акционер по негова подсметка при инвестиционния посредник, обслужващ търговото предлагане.

Физическите и юридически лица – акционери, могат да подадат заявление за приемане на търговото предложение чрез лицензиран инвестиционен посредник. Инвестиционният посредник, когато е различен от ИП „Карол“ АД, предоставя незабавно информация за всяко заявление за приемане на търговото предложение на ИП „Карол“ АД, осъществено в рамките на срока за приемане на предложението. При подаване на волеизявлението за приемане до ИП „Карол“ АД чрез друг инвестиционен посредник се изисква декларация от инвестиционния посредник, че е снета самоличността на акционера и неговия пълномощник

(в случай на подаване на волеизявлението чрез пълномощник) съгласно правилата, споменати по-горе. Към заявлението за приемане на търговото предложение се прилагат и удостоверителните документи за притежаваните безналични акции от капитала на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ – депозитарна разписка или друг документ, удостоверяващ наличието и собствеността върху акциите.

В случаите, в които акционер подава заявление за приемане директно до ИП „Карол“ АД, и когато правилника на Централен депозитар АД го изисква, се попълва нареждане за прехвърляне на ценните книжа на приемащия акционер по негова подсметка при ИП „Карол“ АД.

10.2. Място и време, където приелите предложението акционери подават писмено заявление за неговото приемане и депозират удостоверителните документи за притежаваните акции

Писмените волеизявления се подават в офисите на всички инвестиционни посредници, които предават обобщена информация към ИП „Карол“ АД чрез форма – образец или директно на следния адрес: офиса на ИП „Карол“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Златовръх“ № 1, телефон: (02) 400 8 251, e-mail: rabadzhiyski@karoll.bg, всеки работен ден от 09.00 до 17.00 часа в срока за приемане на търговото предложение.

10.3. Срок и начин на заплащане на цената от предложителя

Сделката по придобиване на акции на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ в резултат на приемане на търговото предложение се счита сключена към момента на изтичане на срока за неговото приемане, съответно на удължения от предложителя срок по чл. 155, ал. 4 от ЗППЦК /ако има такъв/ или при конкурентно търгово предлагане /ако има такова/ – на удължения срок по чл. 21, ал. 2 и 3 от Наредба № 13, и ако до този момент акционерът, приел търговото предложение не е подал писмено заявление за неговото оттегляне.

Търговият предложител заплаща цената на акциите на приелите предложението акционери след изтичане на срока за приемане на предложението.

Придобитите в резултат на търговото предложение акции се заплащат чрез ИП „Карол“ АД в срок до 7 работни дни след сключване на сделката по придобиването на акциите, както е посочено в първия параграф на т. 10.3. Търговият предложител превежда дължимата сума за заплащане акциите на приелите търговото предложение акционери по обща банкова сметка за съхранение на клиентски парични средства на ИП „Карол“ АД в срок 3 работни дни от получаване на информация за общия размер на дължимите суми към акционерите приели търговото предложение.

След постъпване на сумата по неговата сметка „Карол“ АД незабавно пристъпва към прехвърляне на акциите на приелите търговото предложение акционери, като прехвърлянето се осъществява със запис в регистъра на „Централен депозитар“ АД, след регистрация на извънборсова сделка при условията на DVP /доставка срещу плащане/. „Централен депозитар“ АД заверява сметките на другите инвестиционни посредници, през които са подадени заявките на акционерите с общата сума на приетите от техните клиенти заявки,

като те следва да ги преведат по лични сметки на акционерите или да ги заведат по клиентски сметки при тях, съобразно желанието на клиента.

За акционерите, приели търговото предложение директно при ИП „Карол“ АД дължимата сума за заплащане на техните акции остават по общата клиентска сметка на ИП „Карол“ АД, за да бъдат разплатени към акционерите.

Цената на придобитите акции ще се изплаща на приелите търговото предложение акционери при спазване разпоредбите на нормативните актове за плащанията, по един от следните начини:

- ✓ По обща банкова сметка за съхранение на клиентски парични средства на инвестиционния посредник, приел от акционера изявлението за приемане на търговото предложение и удостоверителните документи за притежаване на акциите, чиито клиент е съответния акционер.
- ✓ По банкова сметка, посочена от акционера, в заявлението за приемане на търговото предложение.
- ✓ В брой при съответния инвестиционния посредник, чиито клиент е акционерът, приел предложението.

Разплащанията с акционерите, чиито активи се съхраняват при банка депозитар или банка попечител, се извършват чрез съответната банка.

Правото на акционерите да получат цената на акциите се погасява след изтичане на общия 5-годишен давностен срок. Предходното изречение се отнася до акционерите, които не са посочили лична банкова сметка в заявлението за приемане на търгово предложение и чиито средства не са постъпили по тяхна аналитична подсметка при инвестиционния посредник, през който е подадено заявлението.

Цената на акциите на акционерите, приели търговото предложение, които не са посочили банкова сметка в заявлението за приемане, се заприходява по тяхна аналитична счетоводна сметка при съответния инвестиционен посредник и се заплаща на лицето при явяването му в офиса на посредника при спазване на ограниченията за разплащания в брой или при посочване от акционера на банкова сметка. Заприходяването на средствата по посочена банкова сметка или по аналитична счетоводна клиентска сметка при съответен инвестиционен посредник е достатъчно основание за констатиране за заплащане на цената по търговото предложение. Средствата по аналитична счетоводна клиентска сметка са собственост на клиента, титуляр на тази сметка и той може да се разпореди с тях, като не е обвързан от давностен срок.

10.4. Разходи за акционерите, приели търговото предложение

Таксата, която ще се удържа от акционерите във връзка с подаването на заявлението за приемане на търговото предложение ще зависи от тарифата на инвестиционния посредник, чрез който се подава нарочното заявление за приемане.

Комисионата на упълномощения инвестиционен посредник ИП „Карол“ АД, събирана от приелите директно при него търговото предложение, е в съответствие със стандартното комисионно възнаграждение, обявено в Тарифата на „Карол“ АД, а именно - стандартната комисиона за съответния клиент за сделки с акции, но не по-малко от 20 лв., на заявка. В случай, че клиентът ползва услугите на „Карол“ АД, въз основа на стандартен договор за брокерски услуги, комисионното възнаграждение за приемане на търговото предложение ще бъде в размер на 1 % от стойността на сделката, не по-малко от 20 лв.

Таксите за банков превод по лична сметка на акционера приел търговото предложение, могат да бъдат за негова сметка или за сметка на посредника в съответствие с тарифата на всеки конкретен инвестиционен посредник.

Акционер на „Варвара термал вилидж“ АД СИЦ, приел търговото предложение чрез ИП „Карол“ АД, който е посочил в писменото заявление за приемането му цената на акциите да му бъде заплатена по банков път, поема за своя сметка и разходите по заплащане на банковите такси, които се определят в зависимост от приложимата тарифа на съответната банка.

XI. Информация за приложимия ред, в случай че търговото предложение бъде оттеглено от предложителя

След публикуването му търговото предложение не може да бъде оттеглено от търговия предложител, освен по реда и при условията на чл. 155, ал. 1 от ЗППЦК и чл. 38, ал. 1 - 3 от Наредба № 13 - когато предложението не може да бъде осъществено поради обстоятелства, намиращи се извън контрола на предложителя; не е изтекъл срока за приемането му и е налице одобрение от страна на КФН. В 7-дневен срок от уведомяването за издаденото одобрение от КФН, предложителят публикува на интернет страницата на специализираната икономическа и финансова медия Инфосток съобщение за оттеглянето на предложението.

Не по-късно от 10 дни преди изтичане на срока за приемане на конкурентно търгово предложение /ако има такова/, съгласно чл. 38, ал. 7 във вр. чл. 39 Наредба № 13 търговият предложител може да оттегли настоящото търгово предложение чрез приемане на конкурентното, като регистрира оттеглянето в КФН и уведоми за оттеглянето управителния орган на “Варвара термал вилидж” АД СИЦ, представителите на своите служители или служителите, когато няма такива представители, “БФБ” АД, ИП “Карол” АД и „Централен депозитар“ АД. В този случай до края на работния ден, следващ регистрацията и уведомяването по предходното изречение, търговият предложител публикува съобщение за оттеглянето на търговото предложение на интернет страницата на специализираната икономическа и финансова медия Инфосток (www.infostock.bg)

В тридневен срок от получаването на уведомлението от КФН за издаденото одобрение за оттегляне на предложението, съответно от уведомлението от търговия предложител за оттегляне на предложението чрез приемане на конкурентно, ИП “Карол” АД и Централният депозитар осигуряват условия за връщането на депозираните удостоверителни документи за акциите на приелите предложението акционери. В този случай всеки акционер на “Варвара термал вилидж” АД СИЦ, приел предложението, или негов изрично упълномощен пълномощник може да получи депозираните удостоверителни документи в офиса на

съответния инвестиционен посредник, чрез който е подал заявлението за приемане на търговото предложение.

Връщането става срещу представяне на молба (свободен текст), документ за самоличност, и/или следсправка по ЕИК за юридическите лица, както и нотариално заверено изрично пълномощно – за пълномощниците.

Връщането на документите не е ограничено със срок.

ХII. Информация за възможността приемането на предложението да бъде оттеглено от приелия го акционер съгласно чл. 156, ал. 1 ЗППЦК

Приемането на предложението може да бъде оттеглено от акционер на “Варвара термал вилидж” АДСИЦ (или негов пълномощник с изрично нотариално заверено пълномощно), само преди изтичане на определения 28-дневен срок за приемане на предложението, съответно на удължения срок по чл. 155, ал. 4 от ЗППЦК /ако има такъв/ или по чл. 21, ал. 2 и 3 от Наредба № 13 /ако има публикувано конкурентно търгово предложение/. Приемането на предложението може да бъде оттеглено с подаване на изрично писмено волеизявление за оттегляне на приемането /по образец/. При подаване на валидно писмено волеизявление за оттегляне на приемането на търговото предложение, депозираните удостоверителни документи за притежаваните акции от капитала на “Варвара термал вилидж” АДСИЦ се връщат веднага на приелия предложението акционер, съответно на негов пълномощник, овластен с изрично нотариално заверено пълномощно. Писмените волеизявления за оттегляне се подават при инвестиционния посредник, при който е подадено и волеизявлението за приемане на търговото предложение, а той го представя незабавно на „Карол“ АД. Връщането на депозираните удостоверителни документи става срещу представяне на документ за самоличност, както и изрично нотариално заверено пълномощно – за пълномощниците и не е ограничено със срок.

След изтичане на срока за приемане на предложението по т. VII, акционерът не може да оттегли писменото си изявление за приемане на предложението и сделката за покупко-продажба на акции в резултат на търговото предлагане се счита сключена.

ХIII. Място, където годишните финансови отчети на предложителя за последните три години са достъпни за акционерите на дружеството – обект на търгово предложение и където може да се получи допълнителна информация за предложителя и неговото предложение

Допълнителна информация за търговия предложител (вкл. годишните финансови отчети за последните 3 години) и неговото предложение са достъпни за акционерите на “Варвара термал вилидж” АДСИЦ на адрес: офиса на ИП “Карол” АД в гр. София, ул. „Златовръх“ № 1, всеки работен ден от 09.00 до 17.00 часа. Годишните финансови отчети на „Глобал Солар“ ЕООД за 2020 г., 2019 г., 2018 г., са достъпни и на страницата на Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел, по партидата на дружеството (www.brra.bg).

XIV. Обща сума на разходите на предлагателя по осъществяване на предложението, извън средствата за закупуване на акциите

Общата сума на тези разходи е около 20 000 лева, включително възнаграждение на инвестиционния посредник, такса за разглеждане на търговото предложение от КФН, такса за публикациите на интернет сайта на специализираната финансова медия Инфосток.

XV. Централен ежедневник или Интернет страница на информационна агенция или друга медия, която може да осигури ефективното разпространение на регулираната информация до обществеността във всички държави членки, в които предлагателят ще публикува търговото предложение и резултата от търговото предложение

Търговият предлагател ще публикува съобщение за търговото предложение, съществените условия по търговото предложение, както и становището на съвета на директорите на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ, относно придобиването и резултата от търговото предложение на интернет страницата на специализираната финансова и икономическа медия Инфосток (www.infostock.bg).

XVI. Приложимо право относно договорите между предлагателя и акционерите при приемане на търговото предложение и компетентния съд

Относно договорите между търговия предлагател и акционерите при приемане на търговото предложение, приложение намира българското право, а компетентен съд, относно възникнали спорове е българския съд.

XVII. Други обстоятелства или документи, които по преценка на предлагателя имат значение за осъществяване на търговото предложение

Търговият предлагател счита, че не съществуват други обстоятелства или документи, които имат съществено значение за осъществяване на търговото предлагане.

XVIII. Отговорност на Комисията за финансов надзор

Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността на съдържащите се в предложението данни.


XIX. Солидарна отговорност

ИП „Карол“ АД отговаря солидарно с предлагателя за вреди, причинени от неверни, непълни или заблуждаващи данни в предложението.

XX. Приложения

1. Декларация от предлагателя по чл. 151, ал. 3 от ЗППЦК;
2. Удостоверение, издадено от “Българска фондова борса - София” АД на 30.12.2021 г.
3. Пълномощно за ИП „Карол“ АД.
4. Удостоверителен документ за притежаваните от „Глобал Солар“ ЕООД акции.
5. Удостоверителни документи за притежаваните от „НТП Консултинг“ ЕООД акции
6. Образци на изявления за приемане и оттегляне на търговото предложение.
7. Копие на платежно за платена такса към КФН за разглеждане на търговото предложение.
8. Банкова референция от 30.12.2021 г. и от 10.02.2022 г., издадена от „Юробанк България“ АД.
9. Споразумение между „Глобал Солар“ ЕООД и „НТП Консултинг“ ЕООД
10. Доклад за определяне на пазарна стойност, изготвен от „Консултантска къща Амрита“ ООД

Долуподписаното лице, в качеството си на представляващ търговия предложител “Глобал Солар” ЕООД, с подписа си декларира, че настоящото търгово предложение към акционерите на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ, съответства на изискванията на закона.



(Стефан Пламенов Папалезов
- Управител на “Глобал Солар” ЕООД)

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи упълномощения инвестиционен посредник „Карол“ АД, с подписите се декларират, че настоящото търгово предложение към акционерите на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ, съответства на изискванията на закона.



(Ангел Рабаджийски)



(Димо Димов)